

VARA ÚNICA DA COMARCA DE CHAVANTES - SÃO PAULO

Editais de Hasta Pública do bem abaixo descrito e intimação, expedido nos autos do:

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

PROCESSO Nº: 0000348-88.2020.8.26.0140

EXEQUENTE: Cooperativa de Credito Cocre

EXECUTADA: Enedina Aparecida Olindo Sanches

TERCEIRO INTERESSADO: Osvaldo Sanches Felix, Moacir Sanches Hernandes e Neli Rosa Rodrigues Sanches

O Dr. GUILHERME QUINUP RUIZ MELEIRO, MM. Juiz de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será levado a público leilão o bem abaixo descrito, conforme condições presentes neste edital e no site www.totalleiloes.com.br.

PRAÇA ÚNICA: Abertura: **02/06/2026** às 11:00:00; Encerramento: **02/07/2026** a partir das 11:00:00 – por no mínimo de 50% da última avaliação - o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC).

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTOR: Romualdo Pandolfo, Jucesp nº 1.201, exclusivamente pelo site www.totalleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: imóvel rural descrito na matrícula nº 4051 do Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Chavantes que assim se descreve: “Um imóvel rural em Chavantes - SP, com área de 76.518,00m², contendo como benfeitorias uma casa, um paiol, ambos de madeira, cobertos com telhas de barro e instalação elétrica, de baixa tensão, assim descrito e confrontando “inicia-se no marco nº1, cravado junto ao moirão de cerca, do lado esquerdo de quem entra na propriedade: partindo do marco 1, com rumo de 64°508'00" NW e distância de 1.023,22 metros encontrando com o marco nº2, confrontando com imóvel de propriedade Paulo Moraes e Irmãos Quagliato; deste marco deflete à direita com rumo de 74°35'00" NE e distância de 114,00 metros encontrando-se o marco nº 3, confrontando com imóvel de propriedade de Irmãos Quagliato e Espólio de Elvira Maria de Moraes; partindo deste marco deflete à direita com rumo de 64°05' SE e distância de 493,58 metros encontrando-se o marco nº 4, confrontando com imóvel de propriedade do espólio de Elvira Maria de Moraes; deste deflete à esquerda com rumo de 63°01' SE e distância de 701,63 metros encontrando-se o marco nº 5, cravado na margem esquerda do córrego, confrontando com imóvel de propriedade do espólio de Elvira Maria de Moraes e imóvel de propriedade de Gabriel Penteado Moraes: deste ponto deflete a direita e seguindo por um córrego sinuoso e distância de 52,00 metros a montante encontra o marco nº 6, cravado na margem esquerda do córrego, confrontando com imóvel de propriedade de Gabriel Penteado Moraes e propriedade de Paulo Moraes; do marco nº 6 deflete a direita com rumo 64°50' NW e distância de 261,60 metros, encontrando o marco 01, onde deu início desta descrição, confrontando com imóvel rural de propriedade de Paulo Moraes. **CADASTRO:** O imóvel está cadastrado no INCRA sob nº 828.026.001937 DV-0, área total 5,4 – mod. 0,14 – mod. Rural 38,8 – nº de mod. Fiscais 0,27.

ÔNUS: conforme a matrícula acostada às fls. 206/209, constam os seguintes ônus abaixo relacionados.

Av. 1: penhora de parte ideal, oriunda dos autos nº 991/2006, da 1ª Vara Cível de Ourinhos/SP;
Av. 5: penhora de fração ideal, oriunda do processo 10277212720198260071, Vara Única de Chavantes/SP;
AV. 6: penhora de parte ideal, oriunda do processo exequendo 00003488820208261040, Vara Única de Chavantes/SP;
AV. 7: penhora de fração ideal, oriunda do processo 50002063220184036125, da 1ª Vara Federal de Ourinhos/SP;
Av. 8: penhora de fração ideal, oriunda do processo 10008902620198260140, Vara Única de Chavantes/SP.
Av. 9: penhora de fração ideal, oriunda do processo 00001103520218260140, Vara Única de Chavantes/SP.

DEPOSITÁRIO: Enedina Aparecida Olindo Sanches (fls. 98/99)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 869.670,49, atualizado em março de 2026 (vide avaliação às fls. 226/241)

LANCES MÍNIMOS: R\$797.197,95, sendo 50% do valor de avaliação sobre a propriedade da executada (16,66666%), reservando 83,3334% referente a cota parte dos coproprietários e cônjuge (artigo 843, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 107.103,68 (planilha de débito à fl. 186, juntada em 24/09/2024)

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação necessária, podendo, inclusive, ser exigida prova de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance mínimo, caução ou outros que sejam pertinentes, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido única e exclusivamente pelo site www.totalleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.

VISITAÇÃO: Será permitida a visitação dos bens leiloados, cujos interessados serão autorizados mediante prévio cadastro e agendamento, pela Internet, designando-se datas para as visitas, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

DO LANCE: Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e serão imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos por e-mail assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009)

INCREMENTO MÍNIMO: Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM n. 1625/200).

DÉBITOS: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código

Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

CUSTAS E DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 9 do Provimento CSM n. 1625/2009). Correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

PAGAMENTO DO LANCE: Em até 24h da finalização do leilão, em uma única vez, por meio de guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução (art. 18 do Provimento CSM n. 1625/2009).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 21 do Provimento CSM n.1625/2009;

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sítio eletrônico www.totalleiloes.com.br, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

PROPOSTA(S): Serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, caso não haja lance. O lance é soberano e prefere à qualquer proposta recebida em sua respectiva praça. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

COMISSÃO: 6% sobre o valor total da arrematação, não estando incluído no valor do lance, a ser pago em até 24h da finalização do leilão, através da Conta Digital SUPERBID PAY, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Utilizar Saldo SUPERBID PAY) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do site www.totalleiloes.com.br.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do

executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito no ato da habilitação do interessado no leilão, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória a ser remetida para o e-mail: contato@totalleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

DESISTÊNCIA, ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMISSÃO: Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 6% (seis por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em ambos os casos, o pagamento destas será feito diretamente ao leiloeiro aqui nomeado.

ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO: O auto de arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil. (art. 20 do Provimento CSM N. 1625/2009);

VENDA DIRETA: Não ocorrendo a arrematação dos bens em hasta pública nas duas datas designadas acima, fica autorizado o Leiloeiro Oficial Romualdo Pandolfo, a proceder à VENDA DIRETA do(s) bem(ns), observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos, sendo todas as propostas recebidas pelo Leiloeiro serão condicionais a apreciação e homologação judicial. O prazo da venda direta é 90 (sessenta) dias.

PLURALIDADE DE CREDORES E/OU EXEQUENTES: O produto da arrematação lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, e os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem (p.ex.: condomínio), sub-rogam-se sobre o referido valor (art. 908-CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (19) 39274210 ou contato@totalleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores, especialmente no site www.totalleiloes.com.br (art. 887, §2º-CPC).

INTIMAÇÃO: Ficam as partes, os executados, seus cônjuges, credores fiduciários, hipotecários e preferenciais, coproprietários, promitentes compradores, senhorios diretos, usufrutuários, credores com garantia real ou com penhoras anteriormente averbadas, bem como demais interessados, INTIMADOS das designações deste edital, na pessoa de seus representantes legais. Caso não sejam localizados para intimação pessoal, esta publicação supre a notificação, não podendo posteriormente alegar desconhecimento do presente edital.

Dr. GUILHERME QUINUP RUIZ MELEIRO

JUIZ DE DIREITO